

Detaljplan för Tranan 4, del av Malmen 2:2, Gamla Liljas område

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2020-06-10 – 2020-07-01. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Totalt inkom nio yttranden.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Länsstyrelsen anser att planförslaget inte är förenligt med 11 kapitlet i Plan- och bygglagen. Detta medför en risk att planförslaget kommer att överprövas. Gällande MKN för vatten samt dagvatten anser Länsstyrelsen i stora drag att den torrdamm/multifunktionsyta som finns med på kvartersmark istället ska planläggas som allmän platsmark. Detta för att de anser att ytan ska skötas av huvudmannen för dagvatten. Mindre justeringar kommer att göras på plankartan gällande en byggrätt för komplementhus.

Även i fråga om överprövandegrunden hälsa och säker anser Länsstyrelsen att kommunen har brustit i hur buller regleras och anser att kommunens reglering saknar lagstöd.

Redaktionella ändringar och mindre förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen. Plankartan har ändrats genom att volymen närmst Norra vägen regleras med totalhöjd istället för byggnadshöjd, detta för att underlätta bygglovsprövningen. Skyddsbestämmelse som reglerat buller har strukits och ersatts av

Datum
2020-09-11

Ärendebeteckning
2018-2120

utformningsbestämmelse. Den yta som sparats ut som friyta i mitten på fastigheten har delats upp med prick/plusmark.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter gällande Miljökvalitetsnorm (MKN) för vatten samt Hälsa och säkerhet måste beaktas för att planförslaget ska anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas.

Kontroll enligt 11 kap. PBL

- MKN för vatten samt dagvatten
- Hälsa och säkerhet

MKN för vatten samt dagvatten

En dagvattenutredning är framtagen och relevanta delar har skrivits in i planbeskrivningen. Åtgärder ska genomföras av exploitören för att dagvattnet ska kunna hanteras lokalt inom planområdet vilket sedan ska ledas vidare ut i det kommunala, allmänna dagvattennätet. Innan det leds vidare från planområdet ska dagvattnet vara så pass rent att det i sin tur inte ytterligare belastar Lindöfjärden, där det i dagsläget råder måttlig vattenstatus. Det innebär att ingen försämring av vattenkvaliteten Lindöfjärden/Östersjön får ske.

Kommentar: VA-buvudmannens ansvar att rena vatten inom verksamhetsområdet innan det släpps ut till slutrecipient. Enligt till planförslaget bifogad dagvattenutredning minskar föroreningar som når slutrecipienten. Detta på grund av att marken saneras i kombination med att föreslagen mark minskar i andelen hårdjord yta.

I plankartan har dagvattenhanteringen reglerats med planbestämmelserna n1 samt b1 och b2. Dock finns det en motsägelse mellan bestämmelse b2 - marken får inte hårdgöras, eftersom det inom samma användningsområde får byggas komplementbyggnad på max 300 m². Dessutom ska ytan användas för dagvattenanläggning. Hela ytan ska vara gräsklädd och nedsänkt samt genomsläpplig för fördröjning och rening. Hur kan det kombineras med komplementbyggnader på totalt 300m² med tillhörande anslutningsgångar/vägar?

Kommentar: Plankartan ändras så att det tydligare framgår vilken yta som är avsedd för byggrätten på 300m² på den 1500m² stora ytan.

Inom detaljplanelagt område, som omfattas av verksamhetsområde för dagvatten enligt LAV kan den enskilde fastighetsägaren inte ges något ansvar utöver sådant som gäller avvattningen av den egna fastigheten. Krävs det tekniska anläggningar eller installationer som

Datum
2020-09-11

Ärendebeteckning
2018-2120

fördröjningsmagasin eller pumpar för att ta hand om och leda bort dagvattnet är det va-huvudmannens ansvar att dessa kommer till stand och fungerar. Dagvattenutredningen föreslår att en torrdamm om 20*50 meter och med ett djup på 20 cm anordnas på kvartersmark. Den typen av anläggning bör enligt PBL 8 kap 9§ placeras på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. När huvudmannaskapet för de allmänna platserna är enskilt har den fastighetsägare eller den samfällighet som bildats för detta ändamål ansvar för avvattningen av dessa allmänna platser.

Kommentar: Ytan i mitten av bebyggelsen är främst avsedd för friyta för de boende, sekundärt kan den även fungera som fördrojning av dagvatten så att fastigheten vid skyfall inte riskerar att avvattna på annans mark. Kalmar kommun har i sin Vatten och avlopp, Tematiskt tillägg tillöversiktsplanen, Kalmar kommun, Antagen av kommunfullmäktige 25 januari 2016 en strävan efter att dagvatten ska fördrojas lokalt på fastigheten innan det släpps ut på det allmänna ledningsnätet. Åtgärden kräver inga tekniska anläggningar, installationer eller pumpar för att genomföras. Kommunen kan inte förstå hur referens till PBL 8 kap 9§ i detta avseende är relevant. Det är inte relevant att tillskapa allmän platsmark för denna fördrojning utan bedöms kunna göras inom föreslagen användning. För den absoluta merparten av tiden kommer denna fördrojning bestå av en ej hårdgjord yta som de boende tillsammans kan nyttja. Vid extremväder kan vatten ledas dit för att "naturligt" fördrojas för att inte skada bebyggelsen eller riskera att avvattna på annan fastighet.

Den planerade ytan säkerställer även en gård som i sin tur skapar en "tyst sida" vilket förklarar möjligheterna att klara bullerförordningen och den kommunala skyddsbestämmelsen om 55 dBA ekvivalent nivå.

Plankartan saknar helt höjdangivelser. Det gör det omöjligt att utläsa vilka flödesriktningar som föreslås inom plankartan för att möjliggöra hantering av dagvattnet samt var dagvattnet ska ledas ut i till det allmänna dagvattennätet. Eftersom inga höjder finns angivna eller regleras är det osäkert att området kan avvattnas på det sätt som dagvattenutredningen föreslår.

Kommentar: Grundkartan kommer att uppdateras med höjdangivelser. Vad gäller reglering av markens höjd lämpar sig denna typ av bestämmelse inte för detta planförslag då detta skulle starkt försvåra en rationell exploatering av området. Dagvattenutredningen och även planbeskrivningen innehåller beskriver områdets höjdförhållanden med "Höjdskillnaden inom planområdet varierar mellan cirka +6,0 och cirka +7,1 där fastigheten Tranan 4 ligger något högre än kringliggande gator." Dagvattenutredningen slår även fast att "Vatten måste kunna brädda från anläggningen vid skyfall. Då det finns flera möjliga släpp mellan bebyggelse bedöms det inte behövas en reglerad yta i planen."

Dagvattenutredningens förslag på åtgärd att parkeringsytor ska vara av genomsläppligt material saknas på plankartan. Det samma gäller åtgärden att växtbäddar/raingårdens ska anordnas inom b1. Inom användningsområdet BC längs Norra vägen får hela området hårdgöras vilket innebär att inget vatten behöver fördrojas inom denna yta. Plankartan ska därför kompletteras med dessa bestämmelser eller så

Datum
2020-09-11

Ärendebeteckning
2018-2120

behöver kommunen visa på andra åtgärder och reglering som innebär att dagvatten renas och fördröjs i tillräcklig grad.

Kommentar: Dagvattenutredningens förslag på vad som behöver regleras i detaljplanen är

- Reservera yta, benämnd n1 för dagvattenhantering
- Minst 10 % av yta n2 skall vara infiltrerbar vilket i praktiken innebär att cirka 20 % behöver anläggas med gräs, grus eller permeabel beläggning.

Detta har säkerställts i plankartan genom bestämmelserna n1 – Marken är avsedd för fördröjning av dagvatten samt b1 – Endast 80% av markytan får hårdgöras

Vidare saknas det i genomförandebeskrivningen någon beskrivning av ansvar samt kalkylerade kostnader när det gäller ansvaret för åtgärder för nödvändiga dagvattenåtgärder som t ex anläggande av permeabel parkeringsyta, växtbäddar samt den så kallade torrdammen. Detta är särskilt viktigt då samtliga åtgärder åläggs fastighetsägaren/exploatören att ordna.

Kommentar: Planbeskrivningen kommer att kompletteras så att den ekonomiska uppdelningen blir tydligare. Hur exploatören väljer att exploatera och placera sin bebyggelse och parkeringar fastställs i bygglovet. 80% av den västra ytan (tidigare benämnd n2, nu b1) får hårdgöras. Det är med andra ord väldigt svårt för kommunen att uppskatta ekonomiska konsekvenser för exploatören i detta skede.

Kapaciteten i det allmänna dagvattennätet ner mot Lindöfjärden är oklar men enligt planbeskrivningen ska ansvarig VA-huvudman inom de närmaste två åren att gå igenom och förstärka det allmänna dagvattennätet, vilket är ett positivt ställningstagande från Kalmar kommun och Kalmar vatten. Länsstyrelsen kommer att följa detta nödvändiga, kommunala åtgärdsarbete, för att bibehålla och förbättra vattenkvaliteten i Östersjön, samtidigt som Kalmar tätort växer. Även skyfall och översvämningsspektivet behöver vara med, alltså klimatanpassning av dagvattennätet, parallellt med vattenkvalitetsfrågan.

Kommentar: Noteras.

Hälsa och säkerhet

Buller

Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till att förebygga bullerstörningar. Inom befintliga tätortsområden kan kommunen ändå bli tvungen att använda exponerade platser för bostäder. För att detta ska vara möjligt krävs ofta reglering av byggnadsverkens placering och utformning för att användningen ska bli lämplig. Om inte detta är

Datum
2020-09-11

Ärendebeteckning
2018-2120

tillräckligt kan det vara nödvändigt att också ställa krav på skyddsåtgärder för att skapa en hälsosam och säker miljö.

Resultaten av bullerutredningen visar att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst på fasader ut mot Norra vägen och Galggatan. Mot Norra vägen uppgår de ekvivalenta ljudnivåerna till som högst 64 dBA och mot Galggatan till som högst 62 dBA. Mot Norra vägen får samtliga våningsplan ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA. Fasader på byggnaderna mot Galggatan samt punkthuset får ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA på de nedre våningsplanen men på de övre våningsplanen uppfyller man riktvärdet.

Inga byggnader längs de övriga gatorna får ljudnivåer som överskrider riktvärdet vid fasad. Förordningen om trafikbuller anger att om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. De byggnader som har ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA har på den motsatta skyddade sidan ljudnivåer som uppfyller detta krav.

Svårast att uppfylla bullerkraven är dock för punkthuset, vilket också påpekas i bullerutredningen. För att detta ska uppnås krävs en tydlig reglering i plankartan.

Eftersom en bullerutredning tagits fram så vet kommunen att samtliga fasader som är riktade mot Norra vägen och Galggatan utsätts för buller över riktvärdena. Trots detta har kommunen valt att införa en bestämmelse som enligt länsstyrelsen saknar lagstöd och dessutom är för otydlig för att någon sakägare ska kunna förstå vad som avses.

Kommunen har valt att istället för att använda Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnaders bestämmelser infört en bestämmelse som är själva kravet på när förordningen kräver att kommunen ska reglera för att minska buller.

En bestämmelse som formuleras som ”om” eller ”där” antyder också att kommunen överlämnar frågan till senare prövning vilket inte är möjligt. Förordningen är inte tillämplig för bygglov som ska prövas inom en detaljplan. I detaljplaner ska markens lämplighet för bebyggelse, bland annat när det gäller bullerfrågan, redan vara prövad för den byggrätt som planen medger. I 9 kap. 30 § PBL finns ingen hänvisning till den nya paragrafen 2 kap 6a §. Eftersom 9 kap. 30 § reglerar vad som ska beaktas vid en prövning av bygglovsansökningar inom planlagt område ska ingen prövning göras enligt 2 kap. 6 a § PBL. Av det följer då också att förordningen inte kan tillämpas, eftersom den är kopplad till 2:6a § PBL.

Kommentar: Som även Länsstyrelsens yttrande åskådliggör varierar bullernivåerna mellan bebyggelsens våningsplan, det betyder att olika krav/reglering är aktuell på samma yta i plankartan. En bestämmelse som lyder likt ”minst hälften av bostadsrummen ska vara placerade mot tyst sida” blir alltså en överreglering samt att begreppet tyst sida inte finns definierat i någon lagstiftning. Detta riskerar att skapa otydlighet i bygglovsprocessen speciellt om olika egenskapslinjer ska dela upp byggrätten både i marknivå (2d) och i höjd (3D) med

Datum
2020-09-11

Ärendebeteckning
2018-2120

olika krav, som dessutom inte är mätbara eller går att följa upp. En annan problematik med detta är att en bullerutredning utgår från ett bebyggelseförslag/ byggrätt vilket gör att regleringen riskerar att ytterligare komplicera både bygglovet och genomförandet eftersom den exakta placeringen och utformningen fastställs i bygglovet. bestämmelsen som kommunen föreslår anser kommunen är tydligare och dessutom mätbar.

Att använda de värden, villkor och angivelser som finns i bullerförordningen torde skapa väldigt bra förutsättningar för att kunna leva upp till nämnd förordning genom hela processen från detaljplan, bygglov till genomförande och slutligen hantering av klagomål. Bestämmelsen saknar enligt Länsstyrelsen i Kalmar lagstöd, men kommunen har tidigare påvisats hur flertalet andra länsstyrelser har godtagit liknande bestämmelse och anser därför att denna typ av reglering är vedertagen. Länsstyrelsen i Kalmar har tidigare även tillåtit bullerbestämmelse som enbart refererar till att bullerförordningen ska efterlevas (se samrådsredogörelse sid. 5)

Kommunen har i bullerutredningen utgått från ett utbyggnadsalternativ snarare än att utgå från platsens förutsättningar. Det är viktigt att komma ihåg att detaljplanen möjliggör för flera olika exploateringar över tid. Det är därför viktigt att de bostäder som utsätts för buller har korrekta bestämmelser för att säkerställa en god miljö. Boverket och Sveriges kommuner och Regioner med flera har varit tydliga med att byggande av bostäder i bullerutsatta lägen inte är förenligt med flexibla planer. Byggrätters placering och läge med mera i förhållande till bullerkällor kräver en tydlig reglering i plankartan.

Kommunen ska visa att marken är lämplig för ändamålet bostäder och reglera med planbestämmelser där så krävs enligt förordningen.

Kommentar: Genom detaljplanearbetet har kommunen gjort bedömningen att marken är lämplig att bebygga med bostäder enligt PBL 1 kap. 1-2 §.

I gällande översiktsplan "Unika Kalmar" (2013) finns området med som en del av innerstaden där en förtätning inom hela innerstaden förespråkas:

"Principen är att växa inom de fysiskt givna ramarna för att nå en hållbar utveckling av Kalmar stad. Vi skapar då en tätare och mer koncentrerad stad med ännu högre livs kvaliteten och där mark som redan varit bebyggd kan användas på ett mer effektivt sätt. En tätare och vidgad stadskärna kan på lång sikt omfatta hela innerstadsområdet. Det ökar stadens attraktionskraft för både människor, företag och institutioner."

I översiktsplanen visar kommunen därmed sina intentioner. Enligt 1 kap, 2 § är det kommunen som har beslutanderätt över den markanvändning som ska tillåtas. Det innebär som utgångspunkt att kommunen själv, inom vida ramar, avgör hur bebyggelsemiljön ska utformas.

Detaljplanens syfte knyter an till översiktsplanen genom att utveckla och förstärka innerstaden med fler bostäder och en tätare bebyggelse som används på ett mer effektivt sätt. Det stärker även intentionerna med stråket Norra vägen.

I detaljplanearbetet har kommunen identifierat att planområdet är bullerutsatt i den östra och norra delen på grund av närhet till Norra vägen och Galggatan. Kommunen har därför genomfört en omfattande bullerutredning (4 kap. 33a §) baserat på den byggrätt som planen medger enligt föreslagen plankartan. Bullerutredningens resultat visar att det är möjligt att bebygga marken med hänsyn till att förebygga olägenheter för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Enligt 2 kap. 5 § PBL ska planläggning av bebyggelse och byggnadsverk

Datum
2020-09-11

Ärendebeteckning
2018-2120

lokaliseras till mark som är lämplig, bland annat med hänsyn till människors hälsa och möjligheter att förebygga bullerstörningar. Byggrätterna är i plankartan således placerade längs med bullerkällorna för att möjlighet till en skyddad sida med maximalt 55 dBA ekvivalent ljudnivå ska kunna uppnås. I den centrala delen av kvartersmarken har ett område sparats ut med plus/punktprickad mark för att den bullerutsatta bebyggelsen ska kunna vända sig mot en generös grönyta mot innergården.

Efter en omfattande dialog med Länsstyrelsen efter planens granskningskede reglerar följande bestämmelser planförslaget:

- *f₃ - Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljud-dämpad sida som har en ekvivalent ljudnivå om maximalt 55 dBA ekvivalent ljudnivå (bestämmelsen gäller där 60d BA ekvivalent ljudnivå överskrids)*
- *v₂ - Enkelsidiga lägenheter mot Norra vägen och Galggatan ska vara mindre än 35m² Säkerställer att bebyggelsen klarar riktvärden från trafikbullerförordningen.*

Genom införandet av bestämmelser har kommunen därmed säkerställt att bostadsbyggnader ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenheter för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, samt utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till detta enligt 2 kap. 5 §, 2 kap. 6a§ se även MÖD P 5134–18.

Möjligheterna att förebygga olägenheter för människors hälsa (2 kap. 5 § 4, 2 kap. 6a §) framgår tydligt i bullerutredningen och i planbeskrivningen samt regleras på plankartan.

I övrigt gällande frågan hälsa och säkerhet och buller vidhåller kommen sin ståndpunkt från samrådsredogörelsen bifogad planhandlingarna.

Lantmäterimyndigheten

Plankarta med bestämmelser:

Inga anmärkningar

Planbeskrivning:

Tydliggörande behövs under rubriken Ekonomiska frågor.

I övrigt inga anmärkningar

Kommentar: De ekonomiska frågorna kommer att kompletteras.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter**Trafikverket**

Planförslaget berör inte statlig infrastruktur. Trafikverket hänvisar till samråd-yttrandet och har inget ytterligare att tillföra.

Kommentar: Noteras.

Polismyndigheten

Polismyndigheten har ingen erinran eller ytterligare kommentarer till det förslag av detaljplan som presenteras.

Polismyndigheten vill dock uppmuntra ansvariga till att ha i åtanke det trygghetskapande och brottsförebyggande perspektivet för att på så sätt bidra till ett område där de som vistas där upplever att platsen bidrar till ökad trygghet.

Kommentar: Noteras.

Region Kalmar

Region Kalmar län har tidigare yttrat sig över den föreslagna bebyggelsen på fastigheten Tranan 4 och har därutöver inget ytterligare att tillföra.

Kommentar: Noteras.

Kalmar vatten AB

Kalmar Vatten AB godkänner planförslaget.

Kommentar: Noteras.

Kalmar Energi Elnät AB

Kalmar Energi Elnät har lämnat synpunkter i Samrådet för Tranan 4.

Eftersom vi har fått de synpunkterna uppfyllda där, har vi inga nya synpunkter på Granskningsärendet.

Vi godkänner detaljplanen som den är i Granskningsärendet.

Kommentar: Noteras.

Intresseorganisationer och övriga**Hyresgästföreningen Kalmar Torsås Öland**

Hyresgästföreningens synpunkter:

Hyresgästföreningen har tidigare i år lämnat synpunkter på samrådet över rubricerad detaljplan. Våra synpunkter berörde främst trafiksituationen med höga bullernivåer och den tänkta bebyggelsens närhet till bensinstationen.

Höga bullernivåer

Datum
2020-09-11

Ärendebeteckning
2018-2120

Vi skriver i vår remiss på detaljplanen: Vid flera nybyggnationer, med förtätning i centrala lägen med tät trafik, har kommunen använt sig av möjligheten att använda paragraf 4 i bullerförordningen då gränsvärden överskrids. Norra vägen är en av Kalmars mest trafikerade kommunikationsleder”

Ur hälsosynpunkt tror vi inte att det är lyckligt att använda denna möjlighet till undantag från bullernormerna vi en av Kalmars trafiktätaste kommunikationsleder. **Vi ser hellre att bebyggelsen minskas något eller organiseras så att bullernormerna kan hållas.**

Bensinstationen Q8

Trots att riskbedömningar av den typ som konsultföretaget WSP utfört är förknippade med osäkerheter konstateras i detaljplanen: □ avståndet till riskkällan samt risknivåerna betraktas som acceptabla. Därav behövs inte några speciella planbestämmelser eller riskreducerande åtgärder för byggnationen ur risksynpunkt. **Hyresgästföreningen vidhåller att de förebyggande åtgärder vi föreslår övervägs.**

- Entréer bör om möjligt vetta bort från bensinstationen.
- Inom 40 meter från bensinstationen (fastighetsgräns) skall utrymning bort från bensinstationen vara möjlig.
- Fasadkrav för ny bebyggelse (fram till 40 meter från bensinstation, fastighetsgräns): Alla fasader inklusive tak som vetter mot bensinstationen skall utformas med ytskikt i obrännbart material. Eventuella fönster ska vara E30-klassade men får vara öppningsbara.

I svaret på våra förslag sägs:

Vissa av de föreslagna åtgärderna i yttrandet regleras i bygglovsskedet när dels en exakt utformning av bebyggelsen kan fastslås, men dels när bedömningen görs enligt 8 kap § 4 PBL byggnadsverks tekniska egenskaper samt 3 kap § 8-10PBF. **Hyresgästföreningen anser då att våra förslag övervägs vid dessa skeden.**

Hyreslägenheter

Hyresgästföreningen föreslår bla att 50% av lgh ska vara hyresrätter. Samhällsbyggnadskontoret svarar: Detta är ej något som går att reglera i detaljplan och inte heller genom avtal när kommunen inte äger fastigheten. Kringliggande områden är till stor del hyreslägenheter ägda av mindre privata. Hyresgästföreningen är medveten om att detta inte kan regleras i planen eller genom avtal i detta fall. **Men att till byggherren framföra dessa synpunkter, som ligger i linje med Bostadsförsörjningsprogrammet, ser vi som självklart för kommunen att göra.**

Kommentar: Bebyggelsens omfattning eller placering är inte det avgörande för bullersituationen. Det som är avgörande är att en skyddande volym uppförs mot bullerkällorna för att skapa en så kallad ”tyst sida”. Mot den tysta sidan kan hälften av bostadsrummen placeras. Det kan även tillskapas en generös bullerskyddad uteplats för de boende. Förslaget innebär att de bostäder som är vända mot Norra vägen och Gallegatan antingen måste vara mindre än 35m² (§3) eller vara genomgående likt §4 i förordning (2015:216). Detta betyder även att lägenheter kan

Datum
2020-09-11

Ärendebeteckning
2018-2120

byggas mot Norra vägen och Galggatan om de är under 35m², vilket betyder att "avsteg" från gränsvärden inte behöver användas.

De förebyggande åtgärder som föreslås behandlas i varje bygglov för att bebyggelsen ska kunna uppfylla PBL 8 kap § 4.

Synpunkten om andel hyresrätter noteras. Som tidigare påpekat när en exploatör själv äger marken har kommunen få möjligheter att påverka upplåtelseformen. I dokumentet riktlinjer för bostadsförsörjning står det att "Kalmar kommun motverkar boendesegregation genom att stimulera till ett allsidigt bostadsbyggande i alla områden vad gäller upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och hustyper, som motsvarar invånarnas behov." På sidan 28 i underlaget går det att utläsa att området Norrgård har en stor majoritet av hyresrätter. I riktlinjerna står det även att "Kalmar kommun värnar hyresrätten och har en aktiv markpolitik som bidrar till att goda bostäder med olika upplåtelseformer till rimliga kostnader byggs." Något som inte är aktuellt i denna plan då kommunen inte äger marken.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

Kalmar vatten AB

Kalmar Energi Elnät AB

KIFAB i Kalmar AB

Följande sakägare och likställda har senast under gransknings-tiden inkommit med skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda:

Kalmar Brandkår

Hyresgästföreningen Kalmar Torsås Öland

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2020-05-04

Peter Skarpnord

Planarkitekt